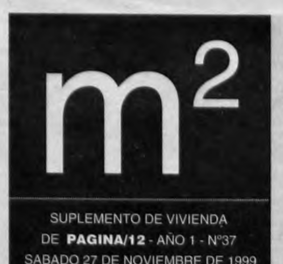

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - N°37
SABADO 27 DE NOVIEMBRE DE 1999

OFERTA ILIMITADA

La posibilidad de acceder a edificios exclusivos de oficinas se extiende más allá del microcentro y Catalinas Norte. Nuevos emprendimientos se levantan en otras zonas de la Capital e incluso del Gran Buenos Aires. También es amplia la oferta de precios: ya hay edificios pensados para medianas empresas.


Rafael Yohai

■ Los pasajes son los preferidos por los que buscan un lugar cálido y tradicional.

EL ENCANTO DE SAN TELMO NO ES SOLO PARA TURISTAS

La vitalidad de un antiguo barrio

m² Por Claudio Zlotnik

San Telmo es un barrio mimado. Lo prefieren los turistas que llegan a la ciudad, buscando en él una postal de la Buenos Aires histórica. Pero la zona tampoco pasa de moda en el plano autóctono. En los últimos años, San Telmo fue reciclado: viejos edificios se transformaron en vistosos lofts y hasta se renovó el empedrado de algunas calles y la iluminación. El barrio, además, es uno de los preferidos por los inversores.

"Las viviendas de mayor valor son aquellas que conservan los materiales originales de la época en que fueron construidas. Hay algunas casas de mediados del siglo XIX que aún mantienen los pisos de roble y los techos altos, por ejemplo", comentó a este suplemento Beatriz Biscay, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre, en referencia a las unidades que en la zona se conocen como "propiedades de estilo".

■ **Variedad:** ***"A todos les gustaría vivir sobre el Pasaje Giuffra o bien cerca de la Plaza Dorrego, pero San Telmo ofrece una gran variedad de oportunidades".***

En San Telmo hay una gran variedad de ofertas. Existen casas tipo chorizo de dos ambientes (con patio y terraza) que se consiguen por 35 mil pesos. En estos casos, por cada metro cuadrado se pagan entre 800 y 850 pesos. Pero también hay viviendas importantes, de hasta cinco o seis ambientes, ya recicladas, que no bajan de los 100 mil pesos y se elevan hasta los 450 mil, en aquellos casos que cuentan con fondo y pileta de natación.

Viviendas con materiales originales del siglo pasado. Otras recicladas como modernos lofts. La moda ya es un don propio del lugar, que no se pierde con el tiempo.

Según las inmobiliarias de la zona, el movimiento inmobiliario en San Telmo se extiende por todos sus rincones. Desde avenida Belgrano hasta Caseros y desde Ingeniero Huergo hasta Bernardo de Irigoyen. "La gente busca la ubicación según el dinero con que cuenten para gastar. Es cierto que a todos les gustaría vivir sobre el Pasaje Giuffra o bien cerca de la Plaza Dorrego, pero San Telmo ofrece una gran variedad de oportunidades. Mucha gente compra viviendas muy antiguas para restaurarlas", señaló a su vez Silvina Fuentefría, de la inmobiliaria Tizzano.

También es cierto que mucha gente consiguió establecerse en San Telmo en los últimos meses gracias a créditos blandos otorgados por el Banco Ciudad, de hasta un tope de 150 mil pesos. Los inversores, en tanto, son ávidos buscadores de grandes blocks (de 900 metros cuadrados) para subdividir el terreno y construir allí lofts y oficinas.

"El promedio de edad de la gente que busca vivir en San Telmo va de los 30 a los 40 años. Esta realidad le está dando una gran vitalidad a la zona", añadió Biscay. San Telmo es protagonista de grandes cambios. Circuito preferido por los turistas y amado por los porteños, guarda en su interior buena parte del patrimonio cultural de la ciudad.

Cotizaciones en San Telmo

Departamentos

VENTAS		ALQUILERES	
Dos ambientes	$ 35.000 a 42.000	Dos ambientes	$ 320 a 380
Tres ambientes	$ 45.000 a 55.000	Tres ambientes	$ 420 a 500
Cuatro ambientes	$ 55.000 a 80.000	Cuatro ambientes	$ 500 a 700

Fuentes: Inmobiliaria Biscay y Tizzano Propiedades.

La descentralización continúa. A los nuevos emprendimientos en Puerto Madero y Catalinas Norte, se sumaron otros que extendieron su área de influencia más allá de Retiro. Pero ahora también hay nuevas ofertas en el Gran Buenos Aires, desde San Isidro hasta San Miguel. Las comodidades en espacio libre, sistemas de seguridad e instalaciones se ofrecen, incluso, a medianas empresas ubicadas en zonas periféricas.



EXTENDIDA OF

Un br

m² Por Miguel Angel Fuks

Imagen, calidad, eficiencia y ub cación son las principales exigencia para un edificio de oficinas. Las co mentó Rodrigo Millán, de la consu tora Mackenzie Hill, por supuest respecto del Laminar Plaza, ubicad en Buenos Aires. En este caso, se bus có ofrecer respuestas a las especif caciones planteadas por las empre sas, como "plantas amplias y libre

Gonzalo Martin

■ Torre BankBoston en la zona de Catalinas Norte.

Rafael Yohai



■ Los pasajes son los preferidos por los que buscan un lugar cálido y tradicional.

EL ENCANTO DE SAN TELMO NO ES SOLO PARA TURISTAS

La vitalidad de un antiguo barrio

m² Por Claudio Zlotnik

San Telmo es un barrio mimado. Lo prefieren los turistas que llegan a la ciudad, buscando en él una postal de la Buenos Aires histórica. Pero la zona tampoco pasa de moda en el plano autóctono. En los últimos años, San Telmo fue reciclado: viejos edificios se transformaron en vistosos lofts y hasta se renovó el empedrado de algunas calles y la iluminación. El barrio, además, es uno de los preferidos por los inversores.

"Las viviendas de mayor valor son aquellas que conservan los materiales originales de la época en que fueron construidas. Hay algunas casas de mediados del siglo XIX que aún mantienen los pisos de roble y los techos altos, por ejemplo", comentó a este suplemento Beatriz

■ **Variedad:** *"A todos les gustaría vivir sobre el Pasaje Giuffra o bien cerca de la Plaza Dorrego, pero San Telmo ofrece una gran variedad de oportunidades".*

Biscay, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre, en referencia a las unidades que en la zona se conocen como "propiedades de estilo". .

En San Telmo hay una gran variedad de ofertas. Existen casas tipo chorizo de dos ambientes (con patio y terraza) que se consiguen por 35 mil pesos. En estos casos, por cada metro cuadrado se pagan entre 800 y 850 pesos. Pero también hay viviendas importantes, de hasta cinco o seis ambientes, ya recicladas, que no bajan de los 100 mil pesos y se elevan hasta los 450 mil, en aquellos casos que cuentan con fondo y pileta de natación.

Viviendas con materiales originales del siglo pasado. Otras recicladas como modernos lofts. La moda ya es un don propio del lugar, que no se pierde con el tiempo.

Según las inmobiliarias de la zona, el movimiento inmobiliario en San Telmo se extiende por todos sus rincones. Desde avenida Belgrano hasta Caseros y desde Ingeniero Huergo hasta Bernardo de Irigoyen. "La gente busca la ubicación según el dinero con que cuenten para gastar. Es cierto que a todos les gustaría vivir sobre el Pasaje Giuffra o bien cerca de la Plaza Dorrego, pero San Telmo ofrece una gran variedad de oportunidades. Mucha gente compra viviendas muy antiguas para restaurarlas", señaló a su vez Silvina Fuentefría, de la inmobiliaria Tizzano.

También es cierto que mucha gente consiguió establecerse en San Telmo en los últimos meses gracias a créditos blandos otorgados por el Banco Ciudad, de hasta un tope de 150 mil pesos. Los inversores, en tanto, son ávidos buscadores de grandes blocks (de 900 metros cuadrados) para subdividir el terreno y construir allí lofts y oficinas.

"El promedio de edad de la gente que busca vivir en San Telmo va de los 30 a los 40 años. Esta realidad le está dando una gran vitalidad a la zona", añadió Biscay. San Telmo es protagonista de grandes cambios. Circuito preferido por los turistas y amado por los porteños, guarda en su interior buena parte del patrimonio cultural de la ciudad.

Cotizaciones en San Telmo

Departamentos

VENTAS		ALQUILERES	
Dos ambientes	$ 35.000 a 42.000	Dos ambientes	$ 320 a 380
Tres ambientes	$ 45.000 a 55.000	Tres ambientes	$ 420 a 500
Cuatro ambientes	$ 55.000 a 80.000	Cuatro ambientes	$ 500 a 700

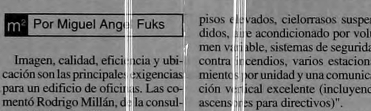
Fuentes: Inmobiliaria Biscay y Tizzano Propiedades.

La descentralización continúa. A los nuevos emprendimientos en Puerto Madero y Catalinas Norte, se sumaron otros que extendieron su área de influencia más allá de Retiro. Pero ahora también hay nuevas ofertas en el Gran Buenos Aires, desde San Isidro hasta San Miguel. Las comodidades en espacio libre, sistemas de seguridad e instalaciones se ofrecen, incluso, a medianas empresas ubicadas en zonas periféricas.

■ Arriba: edificio Laminar Plaza. Izquierda: vista interior de una planta que se destaca por su amplitud.

EXTENDIDA OFERTA EN NUEVOS EDIFICIOS QUE YA NO SE RESTRINGE AL MICROCENTRO

Un brote de oficinas sin límites



m² Por Miguel Angel Fuks

Imagen, calidad, eficiencia y ubicación son las principales exigencias para un edificio de oficinas. Las comentó Rodrigo Millán, de la consultora Mackenzie Hill, por supuesto, respecto del Laminar Plaza, ubicado en Buenos Aires. En este caso, se buscó ofrecer respuestas a las especificaciones planteadas por las empresas, como "plantas amplias y libres, pisos elevados, cielorrasos suspendidos, aire acondicionado por volumen variable, sistemas de seguridad contra incendios, varios estacionamientos por unidad y una comunicación vertical excelente (incluyendo ascensores para directivos)".

Las plantas son de 1450 metros cuadrados, con apenas cuatro columnas por piso y todos los servicios. Telecom Personal, Cysco System y La Plata Cereal son firmas que decidieron alquilar en esta propiedad de la empresa Colamina, que responde a un proyecto de Peralta Ramos Sepra y fuera construido por Obras Civiles.

El Bureau del Plata cuenta con tres subsuelos, planta baja y doce pisos en Bernardo de Irigoyen al 400, sobre la Avenida 9 de Julio. Es un desarrollo de Ariel del Plata, sobre un proyecto del estudio Mario Roberto Alvarez y asociados, que comercializa C.B. Richard Ellis. Entre los detalles consignados por Juan Villarolo, consultor de la última firma citada, aparecieron: "piso flotante metálico Donn para la conexión de instalaciones eléctricas, de informática y telefonía; montantes instalados para reubicar, si resulta imprescindible, más baños y/o kitchenettes; fachadas en frente y contrafrente con carpintería de aluminio extruido anodizado y acero inoxidable con doble vidriado, hermético, que se aprovecha como asistente termoacústico".

Puerto Madero es otra de las alternativas. Los edificios costeros, en el Dique 2, destacaron que integran "la nueva frontalidad de la ciudad", conforme a los criterios de tres estudios asociados: Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona y Salaberry; Baudizzone, Lestard y Varas, y Urgell, Penedo y Urgell. Allí el gran desarrollo longitudinal y los 15 metros de profundidad de las plantas permitieron que todas las oficinas dieran al exterior, con vistas e iluminación parejas. Incluso se indicó que la estructura de hormigón armado, con entrepisos sin vigas, otorgó al conjunto una mayor flexibilidad.

Muy cerca prosigue el proyecto inmobiliario impulsado por Alberto González, en el dique 3, ya descrito por **m2**. Es una inversión de 220 millones de dólares para el hotel y el appart Hilton; viviendas; centro comercial; una veintena de salas cinematográficas; el museo del mar, y oficinas.

Enfrente del actual Parque Thays –otrora Italpark–, sobre la avenida del Libertador, entre Callao y Ayacucho, está Blue Sky, denominación elegida, quizás, por los 34 metros lineales de ventanales. El emprendimiento de dieciséis pisos de 800 metros cuadrados subdivisibles, fue encarado por Conemar, proyectado por Fernández Prieto y Asociados y comercializado por Castro Cranwell & Weiss. La repavimentación y ampliación de los accesos a Buenos Aires y tramos nuevos favorecieron la descentralización, orientada mayormente a la zona norte del área metropolitana. Entre tantas mudanzas, ¿cómo no recordar la de Acindar desde la avenida Paseo Colón al 300 hasta la actual sede corporativa en Boulogne?

Guillermo Persichini, de Interurban, afirmó que no hay una zona dominante sino varias, como San Isidro y Pilar. Una de sus propuestas es, precisamente, la sanisidrense de Dardo Rocha Boulevard. Tiene una superficie total de 3150 metros cuadrados, de los cuales 1515 corresponden a oficinas y cocheras (infaltables en cualquier proyecto), que se ofrecen en bloque.

Lejos del "ruido", en apariencia, otras necesidades fueron contempladas para el Edificio del Plata, en la bonaerense San Miguel. The Blue Stars, responsables de la realización, de acuerdo con el proyecto del estudio Pedro Rolón, advirtió sobre la ausencia de este tipo de oferta en la localidad, demanda insatisfecha de pequeñas y medianas empresas y profesionales de distintos rubros. Por eso pensaron, en un primer momento, en tres plantas de 450 metros cuadrados cada una.

Gonzalo Martínez

■ Torre BankBoston en la zona de Catalinas Norte.

PROYECTO DEL ARQ. CESAR PELLI

Un banco en la torre

m² Por M.A.F.

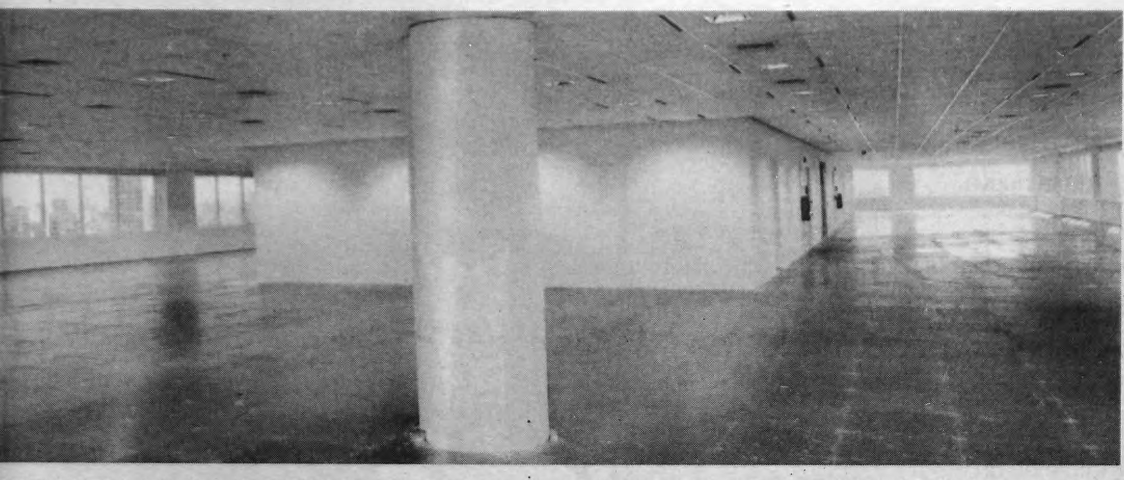
La torre del BankBoston tendrá 140 metros de altura y fue proyectada por César Pelli, el famoso arquitecto tucumano que reside y trabaja en New Haven, Estados Unidos. "Será una *estructura inteligente* que ocupará, en unos de los pocos lugares disponibles que quedan de Catalinas Norte, 47.300 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 27.500 serán destinados a oficinas, con dos subsuelos de 4000 cada uno", describió a **m2** Fernando Martínez de San Vicente, gerente de Facilities de la entidad.

Si bien se consideraron distintas alternativas, finalmente se eligió la mencionada para concentrar las tareas de aproximadamente 1500 personas. "Con Pelli se consiguió la combinación anhelada: un argentino con un enorme prestigio profesional en el mundo", argumentó el entrevistado.

Las necesidades planteadas fueron muy genéricas, ya que sólo se le requirió aprovechar al máximo un sitio tan especial, con superficies muy abiertas y en las que hubiera una mínima intromisión de columnas. Aunque a partir de ahí tuvo "mano libre", presentó variantes desde las formas como concibió la propuesta, una de las cuales fue seleccionada de común acuerdo y es la que se está concretando.

¿Cómo resultó la experiencia? "Estimulante, sumamente agradable, ya que es una persona muy accesible, de una sencillez apabullante pese a su trayectoria casi legendaria", reveló Martínez de San Vicente. De cualquier manera, recordó que la posibilidad de convocarlo también tuvo en cuenta la experiencia local con el edificio República, más allá de las torres Petronas en Kuala Lumpur, Malasia, o el Nationbank Corporate Center en Charlotte, Estados Unidos, por citar dos obras trascendentes.

La inauguración en Buenos Aires está prevista para la segunda mitad del 2000, con diseños de interiores ya contratados con estudios especializados norteamericanos. El BankBoston prefiere mantener en reserva la inversión que efectúa, limitándose a señalar que busca alcanzar "una presencia importante en Catalinas Norte, con una creación arquitectónica que merezca la admiración de cuantos tengan la oportunidad de verla".





■ Arriba: edificio Laminar Plaza. izquierda: vista interior de una planta que se destaca por su amplitud.

ERTA EN NUEVOS EDIFICIOS QUE YA NO SE RESTRINGE AL MICROCENTRO

ote de oficinas sin límites

pisos elevados, cielorrasos suspendidos, aire acondicionado por volumen variable, sistemas de seguridad contra incendios, varios estacionamientos por unidad y una comunicación vertical excelente (incluyendo ascensores para directivos)".

Las plantas son de 1450 metros cuadrados, con apenas cuatro columnas por piso y todos los servicios. Telecom Personal, Cysco System y La Plata Cereal son firmas que decidieron alquilar en esta propiedad de la empresa Colamina, que responde a un proyecto de Peralta Ramos Sepra y fuera construido por Obras Civiles.

El Bureau del Plata cuenta con tres subsuelos, planta baja y doce pisos en Bernardo de Irigoyen al 400, sobre la Avenida 9 de Julio. Es un desarrollo de Ariel del Plata, sobre un proyecto del estudio Mario Roberto Alvarez y asociados, que comercializa C.B. Richard Ellis. Entre los detalles consignados por Juan Villarolo, consultor de la última firma citada, aparecieron: "piso flotante metálico Donn para la conexión de instalaciones eléctricas, de informática y telefonía; montantes instalados para reubicar, si resulta imprescindible, más baños y/o kitchenettes; fachadas en frente y contrafrente con carpintería de aluminio extruido anodizado y acero inoxidable con doble vidriado, hermético, que se aprovecha como asistente termoacústico".

Puerto Madero es otra de las alternativas. Los edificios costeros, en el Dique 2, destacaron que integran "la nueva frontalidad de la ciudad", conforme a los criterios de tres estudios asociados: Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona y Salaberry; Baudizzone, Lestard y Varas, y Urgell, Penedo y Urgell. Allí el gran desarrollo longitudinal y los 15 metros de profundidad de las plantas permitieron que tódas las oficinas dieran al exterior, con vistas e iluminación parejas. Incluso se indicó que la estructura de hormigón armado, con entrepisos sin vigas, otorgó al conjunto una mayor flexibilidad.

Muy cerca prosigue el proyecto inmobiliario impulsado por Alberto González, en el dique 3, ya descrito por **m2**. Es una inversión de 220 millones de dólares para el hotel y el appart Hilton; viviendas; centro comercial; una veintena de salas cinematográficas; el museo del mar, y oficinas.

Enfrente del actual Parque Thays –otrora Italpark–, sobre la avenida del Libertador, entre Callao y Ayacucho, está Blue Sky, denominación elegida, quizás, por los 34 metros lineales de ventanales. El emprendimiento de dieciséis pisos de 800 metros cuadrados subdivisibles, fue encarado por Conemar, proyectado por Fernández Prieto y Asociados y comercializado por Castro Cranwell & Weiss. La repavimentación y ampliación de los accesos a Buenos Aires y tramos nuevos favorecieron la descentralización, orientada mayormente a la zona norte del área metropolitana. Entre tantas mudanzas, ¿cómo no recordar la de Acindar desde la avenida Paseo Colón al 300 hasta la actual sede corporativa en Boulogne?

Guillermo Persichini, de Interurban, afirmó que no hay una zona dominante sino varias, como San Isidro y Pilar. Una de sus propuestas es, precisamente, la sanisidrense de Dardo Rocha Boulevard. Tiene una superficie total de 3150 metros cuadrados, de los cuales 1515 corresponden a oficinas y cocheras (infaltables en cualquier proyecto), que se ofrecen en bloque.

Lejos del "ruido", en apariencia, otras necesidades fueron contempladas para el Edificio del Plata, en la bonaerense San Miguel. The Blue Stars, responsables de la realización, de acuerdo con el proyecto del estudio Pedro Rolón, advirtió sobre la ausencia de este tipo de oferta en la localidad, demanda insatisfecha de pequeñas y medianas empresas y profesionales de distintos rubros. Por eso pensaron, en un primer momento, en tres plantas de 450 metros cuadrados cada una.

PROYECTO DEL ARQ. CESAR PELLI

Un banco en la torre

m² Por M.A.F.

La torre del BankBoston tendrá 140 metros de altura y fue proyectada por César Pelli, el famoso arquitecto tucumano que reside y trabaja en New Haven, Estados Unidos. "Será una *estructura inteligente* que ocupará, en unos de los pocos lugares disponibles que quedan de Catalinas Norte, 47.300 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 27.500 serán destinados a oficinas, con dos subsuelos de 4000 cada uno", describió a **m2** Fernando Martínez de San Vicente, gerente de Facilities de la entidad.

Si bien se consideraron distintas alternativas, finalmente se eligió la mencionada para concentrar las tareas de aproximadamente 1500 personas. "Con Pelli se consiguió la combinación anhelada: un argentino con un enorme prestigio profesional en el mundo", argumentó el entrevistado.

Las necesidades planteadas fueron muy genéricas, ya que sólo se le requirió aprovechar al máximo un sitio tan especial, con superficies muy abiertas y en las que hubiera una mínima intromisión de columnas. Aunque a partir de ahí tuvo "mano libre", presentó variantes desde las formas como concibió la propuesta, una de las cuales fue seleccionada de común acuerdo y es la que se está concretando.

¿Cómo resultó la experiencia? "Estimulante, sumamente agradable, ya que es una persona muy accesible, de una sencillez apabullante pese a su trayectoria casi legendaria", reveló Martínez de San Vicente. De cualquier manera, recordó que la posibilidad de convocarlo también tuvo en cuenta la experiencia local con el edificio República, más allá de las torres Petronas en Kuala Lumpur, Malasia, o el Nationbank Corporate Center en Charlotte, Estados Unidos, por citar dos obras trascendentes.

La inauguración en Buenos Aires está prevista para la segunda mitad del 2000, con diseños de interiores ya contratados con estudios especializados norteamericanos. El BankBoston prefiere mantener en reserva la inversión que efectúa, limitándose a señalar que busca alcanzar "una presencia importante en Catalinas Norte, con una creación arquitectónica que merezca la admiración de cuantos tengan la oportunidad de verla".

CAL Y ARENA

Urbanismo

El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito II, ha organizado un Programa de Formación Superior con un posgrado en Gestión y Planificación Urbana. Además, viene desarrollando un Seminario Internacional, "Gestión urbana en América latina", dictado por prestigiosos especialistas. En el marco de estas actividades, el 4 de diciembre se presentará el consultor y urbanista de origen catalán Jordi Borja. Su tema será "Ciudades en redefinición: lo local y lo global". El curso se cerrará el 17 y 18 de diciembre con la presencia de Jorge Fiori, sociólogo argentino radicado en Londres, que expondrá sobre "Pobreza urbana: desafíos para la gestión en grandes metrópolis latinoamericanas".

Préstamos

Scotiabank Quilmes presentó los préstamos inmobiliarios Scotia House, un completo menú de alternativas para elegir la modalidad de mayor conveniencia. Para ello, el banco cuenta con oficinas especiales, con personal altamente capacitado para el asesoramiento.

Electricidad

Para poder conectar una vivienda a la red de energía, al momento de solicitar el medidor a la empresa distribuidora deberá presentarse el Certificado de Habilitación. Este es expedido únicamente por instaladores registrados en el Instituto de Habilitación y Acreditación (IHA). La Asociación para la Promoción de la Seguridad Eléctrica aconsejó que se verifique que quien realice las obras de instalación se encuentre habilitado para su emisión.

Revista

La Sociedad Central de Arquitectos invita a la presentación del nº 195 de su *Revista de Arquitectura*, dedicado a interiores. El evento tendrá lugar el día 7 a las 19 horas, y en la oportunidad se realizará una mesa redonda y se exhibirán las ilustraciones del Arq. Clorindo Testa pertenecientes a la serie "El Hombrecito del Monoblock".

Roberto Apelbaum, director del Hipotecario, destacó la gran expectativa que ya despierta la nueva modalidad implementada para la venta de propiedades. Son 102 unidades de vivienda, dos terrenos y un local. "Puede convertirse en un 'leading case' en el mercado inmobiliario."


Rafael Yohai

■ Roberto Apelbaum, director del Banco. "Podrán acceder todos en lo que a cada uno le interese."

PRIMERA GRAN SUBASTA DEL BANCO HIPOTECARIO

Comercialización por otros medios

El próximo 16 de diciembre el Banco Hipotecario subastará 105 inmuebles a estrenar –102 unidades de vivienda, dos terrenos y un local comercial–, inaugurando una modalidad de venta jamás utilizada en el país. Las propiedades, ubicadas en Caballito, Colegiales, Villa del Parque, Núñez, Once, Avellaneda, Wilde, Ezeiza y Sáenz Peña, se subastarán al mejor postor. Y según estiman autoridades de la entidad, el precio base es un 25 por ciento inferior al valor de mercado. El interés que despertó la propuesta se reflejó en la visita de no menos de 10 personas por unidad sólo en los primeros tres días de exhibición.

Roberto Apelbaum, director del Hipotecario, señaló a **m2** las expectativas que despierta la operación entre sus promotores. "A un remate judicial no se acerca la gente común por desconocimiento de los mecanismos y pormenores. En este caso, cualquiera puede hacer su oferta, sabiendo que ése es el precio definitivo, sin nada extra", comentó.

–¿El momento actual del mercado justifica salir con una oferta así?

–A lo largo del año, muchas operaciones se han suspendido o postergadas por la situación económica. La preocupación por la inestabilidad de ingresos llevó a dejar de lado decisiones de compra, que ahora se están tomando. Además, la posibilidad de acceder a unidades nuevas a un precio que está entre un 20 y un 25 por ciento por debajo de los de mercado abre una excelente oportunidad. También hay interés de quienes buscan hacer negocios con esta operación –no para uso propio–, según lo que pudimos detectar a través de las consultas sobre datos del emprendimiento, visitas al lugar y otros pedidos de información inherentes a la operación.

–¿De qué forma puede acceder a la subasta una persona común que quiere comprar una vivienda?

–Una forma es mediante un trámite previo, otorgando un poder al Banco para ofertar hasta determinada cifra. Se hace mediante un depósito de 1000 pesos de anticipo. La cifra por la que se apodera al Banco puede ser igual o superior a la base, y le otorga un derecho de prioridad en caso de igualar el valor con otra oferta en la subasta. Si previamente al día de la subasta existe otra oferta por apoderamiento que supera a la del primer apoderante, se lo llama para darle la oportunidad de igualarla o superarla. Si su oferta no resulta favorecida en la adjudicación, se le devuelve el anticipo.

–¿Hay posibilidad de acceso a un crédito hipotecario para participar en la subasta?

–Se puede obtener, previa calificación, un crédito hipotecario, para el cual hay que cumplir con determinados requisitos para determinar el monto que se acuerde. Hay dos líneas abiertas: una determinada Crédito Confianza, en el cual el comprador se compromete a integrar el 50 por ciento del valor de la unidad y se le otorga un crédito por el otro 50 por ciento, y el plazo máximo es de 10 años; y la otra línea, denominada Acceso Inmediato, contempla la financiación de hasta el 80 por ciento del valor de la vivienda, con un plazo de pago en cuotas de hasta 20 años, siempre hablando en relación al valor final de la unidad que resulte de la subasta. Pero es importante que el interesado se acerque al Banco con la suficiente antelación para poder completar los requisitos y conocer hasta qué monto se le puede acordar el crédito.

–Si no es a través de apoderamiento, ¿la única forma de ofertar es estar presente en la sede del Banco (Reconquista 101) el día de la subasta?

–Habrá una línea abierta durante la subasta, para que los interesados puedan pujar desde las sucursales del banco en el interior, cumpliendo con los mismos requisitos que los ofertantes que estén presentes.

–Son conocidas las limitaciones para participar en los remates de inmuebles tradicionales, dado que existe un grupo "cerrado" que domina estas operaciones, lo que se conoce como "la liga". ¿No temen que les copen la subasta?

–No hay ninguna posibilidad. Está prevista una estructura de funcionamiento durante la subasta que garantice la transparencia, además de la seguridad correspondiente. No se olvide que va a haber mucha gente con el dinero en el bolsillo para integrar, en el caso de resultar adjudicatario, el 10 por ciento del valor de la propiedad en el momento. También se puede hacer mediante cheque certificado, que es un mecanismo más aconsejable y seguro.

–Dado que los valores son más bajos que los de mercado, ¿no es previsible que los adquirentes sean todos intermediarios o inversores?

–La oferta y el mecanismo previsto no es restrictivo para la adquisición de vivienda propia, como tampoco para el que quiera aprovecharlo como una oportunidad de inversión. El abanico, que va desde viviendas económicas hasta otras de cierto nivel, le permite participar a todos en lo que a cada uno le interese. Lo interesante es que se puede convertir en un "leading case" en el mercado inmobiliario, por constituir una técnica adicional de comercialización a las ya existentes. Es un recurso que, yo creo, va a ser muy utilizado en el futuro.